XXV ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI - BRASÍLIA/DF

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

EDSON RICARDO SALEME

LUDMILA ALBUQUERQUE DOUETTES ARAÚJO

MARCONI DO Ó CATÃO

Copyright © 2016 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos.
Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI
Presidente - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UNICAP
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Ingo Wolfgang Sarlet – PUC - RS
Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim – UCAM
Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Maria dos Remédios Fontes Silva – UFRN
Vice-presidente Norte/Centro - Profa. Dra. Julia Maurmann Ximenes – IDP
Secretário Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba – UFSC
Secretário Adjunto - Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto – Mackenzie

Representante Discente – Doutoranda Vivian de Almeida Gregori Torres – USP

Conselho Fiscal:
Prof. Msc. Caio Augusto Souza Lara – ESDH
Prof. Dr. José Querino Tavares Neto – UFG/PUC PR
Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini Sanches – UNINOVE
Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva – UFS (suplente)
Prof. Dr. Fernando Antonio de Carvalho Dantas – UFG (suplente)

Secretarias:
Relações Institucionais – Ministro José Barroso Filho – IDP
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho – UPF
Educação Jurídica – Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues – IMED/ABEDi
Eventos – Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta – FUMEC
Prof. Dr. Jose Luiz Quadros de Magalhaes – UFMG
Profa. Dra. Monica Herman Salem Caggiano – USP
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – UNIMAR
Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr – UNICURITIBA
Comunicação – Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro – UNOESC

D598
Direito urbanístico, cidade e alteridade [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/UnB/UCB/IDP/ UDF; Coordenadores: Edson Ricardo Saleme, Ludmila Albuquerque Douettes Araújo, Marconi do Ó Catão – Florianópolis: CONPEDI, 2016.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-85-5505-171-5
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: DIREITO E DESIGUALDADES: Diagnósticos e Perspectivas para um Brasil Justo.

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Brasil – Encontros. 2. Direito Urbanístico. 3. Cidade. 4. Alteridade. I. Encontro Nacional do CONPEDI (25. : 2016 : Brasília, DF).

CDU: 34

CONPEDI
Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Florianópolis – Santa Catarina – SC
www.conpedi.org.br

XXV ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI - BRASÍLIA/DF

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

Apresentação

A evolução da legislação urbanística no Brasil vem enfrentando inúmeros desafios criados pelas novas situações sociais, políticas, econômicas e ambientais decorrentes do crescimento urbano intensivo. De fato, no decorrer do tempo, os fenômenos de industrialização e urbanização vêm provocando uma grande concentração econômica, determinando, por sua vez, processos de exclusão e segregação sócio-espacial de grande parte da população. Nessa conjuntura, a elaboração da legislação urbana brasileira tem sido marcado a partir de interesses compatíveis com o fenômeno de acumulação de capital sem controle nas cidades, com graves consequências na vida cotidiana daquelas pessoas que têm sido tradicionalmente excluídas dessa realidade.

Na análise do processo de urbanização, a doutrina tem citado três paradigmas para a orientação dos estudos jurídicos no Brasil: noções diferentes da cidade, do Estado e das relações entre ambos; sendo que tais inclinações têm revelado enfoques conflitantes existentes no país, ou seja, a questão dos direitos de propriedade, do direito administrativo e a ampla abordagem no campo dos estudos sócio-jurídicos.

Em meados da última década do século passado, gradativamente foi sendo elaborada uma legislação urbanística no Brasil, isso a partir de Estudos Especializados, Seminários e da Lei do Parcelamento do Solo Urbano, entre outros fatos importantes, culminando com a promulgação da Constituição Federal de 1988, que prevê a matéria da Política Urbana, estabelecendo um novo paradigma de orientação social para o Direito Urbano Brasileiro. Saliente-se que esta Carta Magna se refere literalmente ao Direito Urbanístico (art. 24, I), ao dispor quanto à competência para legislar sobre ele, tendo, inclusive, inserido o Município no âmbito

da Federação Brasileira, ao lado dos Estados e Distrito Federal (arts. 24, I e §§ 1º e 2º; 30, I, II e VIII; e 182 da CF/88). Assim, visando o cumprimento do objetivo primordial do urbanismo, qual seja, o ordenamento das cidades para propiciar às pessoas suas funções sociais básicas, tais como moradia, transporte, lazer, trabalho etc., o Município deverá legislar sobre vários aspectos.

Com a Carta Magna de 1988, o processo de tomada de decisões sobre questões urbanas foi reconhecido como político, devendo haver toda uma definição sobre os padrões e limites de

exploração econômica da propriedade, sendo a população reconhecida como agente político. Então, foi criado um novo direito social – o direito ao planejamento urbano , devendo a legislação urbanista propor instrumentos eficazes para que as autoridades públicas controlem adequadamente o processo de uso e desenvolvimento do solo, criando direitos, obrigações e responsabilidades, tanto para os agentes privados quanto para os públicos; além do mais, esse planejamento deverá ter uma dimensão sociopolítica, na qual participem diferentes interesses e grupos sociais.

Na atualidade, a análise da cidade torna-se cada vez mais complexa pelo fato de outras temáticas passarem a fazer parte da agenda deste estudo, ou seja, questões ambientais, invasões de áreas protegidas legalmente, surgimento de loteamentos clandestinos, a problemática do destino final dos resíduos sólidos e a violência urbana são apenas alguns aspectos inerentes à discussão sobre a cidade. Sem dúvida, tudo isso faz parte do rol de desafios que a cidade, sobretudo a metrópole, tem de enfrentar no mundo contemporâneo. Ademais, associados a essa pauta de debate, focos antes poucos explorados se insinuam por meio das atuais características do processo de modernização – vias de circulação, arquitetura de edifícios, meios de comunicação, déficit de moradia, localização dos conjuntos habitacionais,

etc.

O Grupo de trabalho "Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade I" é composto por três capítulos, abaixo dispostos, reunindo os títulos dos artigos diretamente relacionados pela pertinência temática abordada, tendo sido elaborados em conformidade com as orientações estabelecidas no XXV Encontro Nacional do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito (CONPEDI), realizado entre os dia 06 e 09 de julho de 2016 em Brasilia-DF, em parceria com o Curso de Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito, da Universidade de Brasilia-UnB, com o tema "Direito e Desigualdades: diagnósticos e perspectivas para um Brasil justo". No texto seguinte, serão descritos integralmente os artigos que foram devidamente apresentados pelos seus autores.

Coordenadores do GT

Profº. Drº. Marconi do Ó Catão - Universidade Estadual da Paraiba - UEPB

Profª. Drª. Ludmila Albuquerque Douettes Araújo - Universidade Estadual da Paraiba - UEPB

Profº. Drº. Edson Ricardo Saleme - Universidade Católica de Santos - UNISANTOS

1- LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E O DIREITO À MORADIA

1.1 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NAS FAVELAS NOS CASOS DE “DIREITO DE LAJE”: CONSTRUINDO PONTES ENTRE O DIREITO INOFICIAL E O DIREITO VIGENTE. - Cláudia Franco Corrêa , Juliana Barcellos da Cunha e Menezes

1.2 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA POR INTERESSE SOCIAL NA LEI 11.977 de 07 DE JULHO DE 2009: O EXCESSO PROCEDIMENTAL NA EXIGÊNCIA DA LEGITIMAÇÃO DA POSSE.-Edimur Ferreira De Faria , Ana Paula Matosinhos

1.3 DIREITO À MORADIA E GENTRIFICAÇÃO: A POLÍTICA DE ALUGUEL EM FOCO - Leandro Teodoro Andrade , Zulaiê Loncarcci Breviglieri

1.4 GOVERNANÇA INTERFEDERATIVA E REPARTIÇÃO CONSTITUCIONAL DE COMPETÊNCIAS: UMA ANÁLISE DAS INOVAÇÕES TRAZIDAS PELO ESTATUTO DA METRÓPOLE - Isadora Cristina Cardoso de Vasconcelos , Luly Rodrigues Da Cunha Fischer

1.5 NÚCLEO GESTOR COMPARTILHADO COMO VIABILIZADOR DA DEMOCRACIA NA REVISÃO DE PLANO DIRETOR: ESTUDO DE CASO PRELIMINAR DO MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS-SP - Celso Maran De Oliveira , Isabela Battistello Espíndola

1.6 O ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL DAS CORTES BRASILEIRAS SOBRE O DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA DIGNA - Jonismar Alves Barbosa , Hiago Mendes Guimarães

1.7 O PAPEL DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL E DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA PARA A CONSTRUÇÃO DE CIDADES SEGURAS.- Paula Isabel Bezerra Rocha Wanderley , Martha Maria Guaraná Martins de Siqueira

1.8 O “VIVER VERDE” COMO UM “VIVER COM QUALIDADE”: A NOVA ROUPAGEM ESTRATÉGICA DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, ANTE A LACUNA EXISTENTE ENTRE A LEGISLAÇÃO E A URBANIZAÇÃO EM SALVADOR-BA -Rafaela Campos De Oliveira , Juliana Campos De Oliveira

1.9 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: DIREITO HUMANO À MORADIA DIGNA, UM DOS INSTRUMENTOS DE COMBATE À DESIGUALDADE SOCIAL -José Herbert Luna Lisboa , Anna Caroline Lopes Correia lima

2- A CIDADE E SUAS FUNÇÕES SOCIAIS

2.1 A URBANIZAÇÃO DA REGIÃO NORTE DE GOIÂNIA E A OCUPAÇÃO DAS APP' s DO CÓRREGO CAVEIRAS - Tamiris Melo Pereira , Vilma de Fátima Machado

2.2 ALTERNATIVAS DE FINANCIAMENTO DE INFRAESTRUTURA URBANA: UMA ANÁLISE DE DESEMPENHO DOS CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL CONSTRUTIVOS NAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS ÁGUA ESPRAIADA (SP) e PORTO DO RIO (RJ) - Pedro Henrique Ramos Prado Vasques , Gustavo Flausino Coelho

2.3 EXCLUSÃO SOCIAL NAS CIDADES COMO FATOR DESENCADEANTE DA VIOLÊNCIA URBANA: uma perspectiva a partir das representações sociais -Marcia Andrea Bühring , Querli Polo Suzin

2.4 MOBILIDADE URBANA, DESENVOLVIMENTO E DIREITO À CIDADE: ANÁLISE DAS PLATAFORMAS BICICLETAR E MEU ÔNIBUS EM FORTALEZA - Geovana Maria Cartaxo de Arruda Freire , Tainah Simões Sales

2.5 NOVAS PROPOSTAS INTERNACIONAIS EM PROL DAS CIDADES

2.6 O DIREITO À CIDADE COMO UTOPIA E AS POSSIBILIDADES PARA UMA ESTRATÉGIA URBANA ALÉM DO FETICHISMO DO DIREITO URBANÍSTICO.- Ana Mônica Medeiros Ferreira

2.7 O DIREITO À CIDADE NO BRASIL - Jauro Sabino Von Gehlen

2.8 O DIREITO AO TRANSPORTE COMO DIREITO FUNDAMENTAL SOCIAL - Roberto Berttoni Cidade , Teófilo Marcelo de Arêa Leão Júnior

2.9 O RELEVANTE PAPEL DAS CIDADES NA INTEGRAÇÃO REGIONAL SUL-AMERICANA: A REDE MERCOCIDADES COMO VIA PROPÍCIA À RESSIGNIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS URBANOS DE FRONTEIRA E AO DESENVOLVIMENTO DA INTEGRAÇÃO FRONTEIRIÇA - Joséli Fiorin Gomes

2.10 O TRANSPORTE HIDROVIÁRIO COMO ALTERNATIVA DE MOBILIDADE URBANA DE MANAUS.- Eduardo Terço Falcão , Allan Carlos Moreira Magalhães

3- SOCIEDADE, PROPRIEDADE E MEIO AMBIENTE URBANO

3.1 A COBRANÇA DE “LUVAS” EM LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL -Guilherme Assis De Figueiredo

3.2 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE PÚBLICA E A DESAFETAÇÃO DE BEM PÚBLICO -Gustavo Soares Lomeu

3.3 A INFORMAÇÃO COMO INSTRUMENTO DE GESTÃO - DEMOCRÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DE CIDADES SUSTENTÁVEIS COM RESPEITO A FUNÇÃO

SOCIOAMBIENTAL DA PROPRIEDADE - Gabriela Soldano Garcez

3.4 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA COMO INSTRUMENTO EFICACIAL DO PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E A IDEOLOGIA

CONSTITUCIONALMENTE ADOTADA -Matheus Felipe De Castro , Tais Mirela Sauer

3.5 A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL NAS CIDADES BRASILERIAS MAXIMIZADA ATRAVÉS DA TRIBUTAÇÃO ORTODOXA DO IPTU -Bruno Soeiro Vieira , Iracema De Lourdes

Teixeira Vieira

3.6 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE: DESAPROPRIAÇÃO URBANA PARA FINS DE INTERESSE SOCIAL - Maria Fernanda De Carvalho Bottallo

3.7 O CONFLITO ENTRE O DIREITO À MORADIA E MEIO AMBIENTE NA CIDADE DAS LUZES -Renildo Viana Azevedo

3.8 O PAPEL DO CONCIDADES DE CHAPECÓ NA GESTÃO PARTICIPATIVA DO MEIO AMBIENTE URBANO - Reginaldo Pereira , Guilherme Augusto De Toni

3.9 OS TEMPLOS DE MATRIZ AFRICANA EM SALVADOR E O MEIO AMBIENTE URBANO -Bruno Moitinho Andrade de Souza

3.10 VULNERABILIDADE E ESPAÇO URBANO: MEDIDAS PARA A DESCONSTITUIÇÃO DOS OBSTÁCULOS URBANOS NO CERNE DA LEI N. 13.146, DE 6 DE JULHO DE 2015, DE INCLUSÃO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA - Paulla Christianne Da Costa Newton , Ludmila Albuquerque Douettes Araújo

O “VIVER VERDE” COMO UM “VIVER COM QUALIDADE”: A NOVA ROUPAGEM ESTRATÉGICA DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, ANTE A LACUNA EXISTENTE ENTRE A LEGISLAÇÃO E A URBANIZAÇÃO, EM SALVADOR-BA

THE “GREEN LIVING” AS A "LIVING WITH QUALITY": THE NEW STRATEGY OF REAL ESTATE PROJECTS, COMPARED TO THE GAP BETWEEN LEGISLATION AND URBANIZATION, IN SALVADOR, BAHIA

Rafaela Campos De Oliveira [1]
Juliana Campos De Oliveira [2]

Resumo

A sociedade de risco ilustra vulnerabilidade socioambiental nas grandes cidades. Em que pese elenco de leis dirigidas à gestão municipal, o Poder Público municipal, ineficiente em sanar demandas sócio-ambientais na urbe, retarda qualificação da vida urbana, promovendo lacuna. Nesta lacuna, o mercado imobiliário oferece: “viver-bem, próximo à natureza”, por “estratégia verde”, Greenwashing Imobiliário, persuadindo opinião pública, burlando legislação urbanístico-ambiental vigente. Em Salvador, Bahia, mercado imobiliário apropria-se dos recursos ambientais, a exemplo, Orla Atlântica soteropolitana. Utilizando pesquisa bibliográfica, exploratória de fontes primárias e secundárias, propõe-se discutir fenômeno da instrumentalização do bem ambiental e do discurso ecológico pelos empreendimentos imobiliários nesta capital.

Palavras-chave: Qualidade de vida, Legislação urbano-ambiental, Gestão municipal, Sociedade de risco, Greenwashing imobiliário

Abstract/Resumen/Résumé

The risk society illustrates environmental vulnerability in big cities. Despite cast of laws aimed at the municipal administration, the municipal government is inefficient to remedy social and environmental demands. The slows qualification of urban life promote gap. In this gap, the real estate market offers "live well, close to nature" for "green strategy" Greenwashing, persuading public opinion, bypassing current urban and environmental legislation. In Salvador, the housing market appropriates environmental resources, eg, Orla Atlântica. Using literature, exploration of primary and secondary sources, it is proposed to discuss the exploitation of the environmental and ecological discourse by real estate in Salvador.

---

[1] Doutoranda em Arquitetura e Urbanismo (PPG-AU/UFBA); Bolsista Capes; Membro do Grupo de Pesquisa Visões Urbanas; Mestre em Arquitetura e Urbanismo (PPG-AU/UFBA); Especialista em Direito Ambiental (FFD/UFBA); Bacharel em Direito (CCJ/UEPB).

[2] Doutoranda em Arquitetura e Urbanismo (PPG-AU/UFBA-UAM/Madrid); Bolsista Capes; Mestre em Direito Público (PPGD/UFBA); Especialista em Direito Constitucional (FFD/UFBA); Bacharel em Direito (CCJ /UEPB).

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Quality of life, Urban-environmental legislation, Municipal management, Risk society, Real estate greenwashing

Introdução

O crescente processo de urbanização tem exigido a adoção de medidas que visem resguardar o bem estar e a qualidade de vida das pessoas, em especial, daquelas que residem nos grandes centros urbanos, sobretudo no contexto de sociedade de risco ambiental, que ora se apresenta.

A cidade, palco da multiplicidade de agentes e de interesses conflitantes, expressa, via de regra, o resultado da prevalência de forças dominantes, tais como o mercado, a política, que, muitas vezes, não atendem às reais necessidades da urbe, podendo, inclusive, agir em desconformidade com a legislação, urbanística e ambiental, vigentes.

Nesse contexto, certamente, a abordagem de questões urbanas relativas aos anseios por cidades melhor estruturadas e ambientalmente mais aprazíveis, requer sejam trazidos à discussão alguns aspectos que se entrecruzam e podem gerar incongruências, tais como a relação entre a legislação, a política urbana e as manobras exercidas pelo mercado imobiliário.

A legislação urbanístico-ambiental, especificamente, compreende vasto elenco, que engloba desde as diretrizes federais, existentes na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01), às leis de âmbito municipal, abrangendo Planos Diretores, Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e leis específicas, tais como as que prevêem instrumentos como o IPTU verde, o Plano Diretor de Arborização, entre outras.

Paralelamente a este elenco de leis e diretrizes, incumbe aos gestores dos municípios, a função de tornar prática a previsão legal, intermediando os interesses em questão, de forma que a população citadina possa ser a principal beneficiária das políticas urbanas.

Entretanto, na prática, observa-se que há certa dificuldade, por parte da gestão pública, em efetivar os preceitos estabelecidos pelo arcabouço legal, e em estabelecer um ambiente urbano que satisfaça aos anseios por cidades que ofereçam melhor qualidade de vida aos seus habitantes.

Diante dos fatos, estabelece-se circunstância favorável à forte atuação do mercado imobiliário no sentido de “se aproveitar” dessa lacuna. Ávido pela multiplicação dos lucros, o mercado imobiliário tem buscado se apropriar do discurso em que a melhoria do urbano está associada aos valores “ecológicos”, “verdes”, “sustentáveis”, difundindo empreendimentos que trazem consigo as promessas de bem viver “junto à natureza” e/ou de uma vida com “sustentabilidade”.

O viver no meio urbano de forma “sustentável” tem se apresentado como um modismo em evidência. Um mercado em plena ascensão. Neste ínterim, traz-se à tona a

mercadorização e instrumentalização do verde, que, embora constitucionalmente configure-se como “bem de todos”, tem sido utilizado em prol de interesses privados, sendo tratado como “bem de consumo” valorizado, privilegiando, desta forma, os cidadãos aptos, ou seja, os “consumidores” de alta renda.

De acordo com os preceitos legais previstos na Constituição Federal, a natureza, por essência, se constitui em bem difuso, impassível de apropriação privada. A exclusivização deste bem, por meio da privatização de áreas naturais social e ambientalmente vulneráveis, tais como Áreas de Preservação Permanente (APP), Áreas de Proteção Ambiental (APA), trechos da orla marítima, implica em prática inconstitucional.

Para agravar tal situação, presencia-se uma postura permissiva por parte do Poder Público das metrópoles brasileiras, frente aos movimentos especulativos do mercado imobiliário, que submete a organização do espaço urbano aos interesses e demandas do capital imobiliário, muitas vezes, sob a hipotética incumbência de realizar ações de responsabilidade ambiental.

O mercado utiliza-se de espécie de “estratégia verde” atribuindo à natureza, escassa, caráter de produto raro, provido de alto valor de troca, a fim de promover a valorização de imóveis. O discurso pró-verde, promovido pelo marketing imobiliário, tenta entrelaçar aos imóveis a idéia do bem-viver, por meio de promessas de vida feliz e aparentemente desvinculada da realidade das grandes cidades, através de suposto convívio com a natureza, tanto daquela realmente existente, quanto da idealizada, falseada, por meio dos pseudo “eco-serviços”, “eco-residencias”, “eco-condomínios”.

Apreendendo a natureza em propagandas que muitas vezes extrapolam o limite do real, na tentativa de iludir os prováveis compradores, por vezes, em lugar da natureza concreta, sugestiona-se a aproximação ao “verde” por meio da utilização de nomenclaturas atribuídas aos empreendimentos e aos serviços que disponibilizam. Algumas vezes, a mera nomenclatura propaga a idéia desprovida de conteúdo prático, consistindo numa associação entre o urbano e o ambiental, inócua e desarrazoada.

Além disso, há casos em que os empreendimentos vendem a idéia da “sustentabilidade” associada aos imóveis, desde a sua construção até sua utilização por parte dos moradores. Viver sob este discurso, em última análise, passa a constituir, aos consumidores, mais que o “viver com a natureza”. Implica, hipoteticamente, em “viver em harmonia com o meio ambiente”. Esta estratégia “verde” do mercado imobiliário, portanto, vem persuadir, subjetivamente, o público alvo, disposto a pagar pelo “concreto verde”.

Ao encontro dos fatos, constata-se que a tendência à apropriação do verde pela prática e pelo discurso, por parte do mercado imobiliário, tem sido verificada nas grandes metrópoles brasileiras, a exemplo de Salvador, capital do Estado da Bahia, metrópole detentora de grande potencial turístico e imobiliário, que se destaca no cenário nacional e internacional. Ante a lacuna criada pela ineficiência da gestão municipal em qualificar a vida urbana e em concretizar os preceitos estabelecidos pela legislação urbano-ambiental, a utilização de "estratégia verde", nos empreendimentos, tem sido uma constante.

Diante desse contexto, utilizando-se de pesquisa do tipo bibliográfica, exploratória de fontes primárias e secundárias, o presente artigo propõe-se a discutir o fenômeno da instrumentalização do bem ambiental e do discurso ecológico pelos empreendimentos imobiliários, o que tem ensejado a utilização de espécie de *Greenwashing* Imobiliário, numa tentativa de persuadir a opinião pública e de burlar a legislação ambiental vigente.

Para abordar esta questão, perpassaremos alguns aspectos legais na política urbana, voltados para regulação e qualificação da vida na *urbe*, buscando discutir possíveis falhas, que oportunizam a formação de lacuna e proliferação da prática da instrumentalização ambiental na urbe. Abordaremos, em seguida, o uso de "estratégia verde" como instrumento de valorização imobiliária na sociedade de risco e, por fim, destacaremos a proliferação dos "eco-empreendimentos" no contexto da cidade de Salvador.

1. Aspectos legais e Políticas urbanas de regulação para qualificação da vida urbana

No que se refere ao bem-estar das pessoas, no contexto citadino, pode-se dizer que na Constituição Federal, em seu artigo 182, as funções sociais da cidade, enquanto princípios constitucionais dirigentes da política urbana, foram vinculadas à garantia de bem-estar de seus habitantes, objetivando-se expor a interdependência entre desenvolvimento urbano, qualidade de vida e bem-estar dos seus habitantes.

Para dar cumprimento às diretrizes preconizadas pela Constituição, editou-se o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01), com diretrizes gerais que pudessem viabilizar o crescimento urbano compatibilizando-o, entre outros objetivos, com a sustentabilidade ambiental, social e econômica do município.

O Estatuto regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, que compõem o capítulo "da Política Urbana", e estabeleceu diretrizes para o cumprimento, pelos municípios, dos princípios da função social da cidade e da propriedade, apontados como objetivos da Política Urbana a ser executada pelos municípios brasileiros (ALFONSIN,

2008). Previu, ainda, o Plano Diretor, e outros instrumentos, de igual importância para a preservação da sadia qualidade de vida urbana, como o Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EPIA) e o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EPIV). O Plano Diretor, instrumento de planejamento dos mais importantes, deve ser observado pelos municípios, a fim de resguardar, na medida do possível, o bem-estar e a qualidade de vida da população, atendendo às vocações de cada cidade.

Para que os objetivos e diretrizes estabelecidos no Estatuto fossem atendidos, a lei não apenas elencou uma série de instrumentos jurídicos, tributários e urbanísticos para municiar a política urbana, mas também deixou aberta a possibilidade de que os municípios formulassem e aprovassem seus próprios instrumentos, de acordo com suas necessidades e especificidades, legislando sobre os assuntos de interesse local, no exercício de suas competências constitucionais.

Pelo sistema adotado no Estatuto da Cidade, a efetividade das suas diretrizes, portanto, tornou-se dependente da atuação do ente municipal. Nesse contexto, a esfera do poder público local pode e deve exercer, em um primeiro momento, suas competências legislativas e, a seguir, suas competências de gestão e execução da política urbana. Nessa trajetória a ordem urbanística brasileira adotou uma estratégia de longa duração para a observância da efetividade de seus instrumentos.

Desde a promulgação da Constituição Federal de 1988, até a observância de efeitos jurídicos concretos dos novos instrumentos da Política Urbana, se passou, inicialmente, pela regulamentação dos instrumentos pelo Estatuto da Cidade (2001) e, posteriormente, pela discussão, formulação e adoção dos instrumentos por cada município (ALFONSIN, 2008).

Assim sendo, deve-se ter em conta que, legalmente, as cidades são regidas por complexo sistema, desde esferas federal à municipal, elaborado tendo em vista o direcionamento das cidades para o cumprimento de suas funções sócio-ambientais e a disponibilização de adequada qualidade de vida aos cidadãos.

Admite-se que a qualidade de vida urbana, inclusive, passa pela observância dos direitos sociais garantidos pelo artigo 6º[1] da Constituição Federal de 1988, com direitos reflexos no modo de ser e viver das pessoas e está associada à dignidade humana e a todos os atributos que direta ou indiretamente possam validar essa ideia.

> A qualidade de vida está relacionada à garantia dos direitos sociais mínimos assegurados pela Constituição Federal de 1988 (...) é de suma importância

[1] Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição (CF/88).

> para uma vida digna e sadia, sendo esse objetivo também pretendido por instrumentos como o estudo prévio de impacto ambiental (EPIA) e de vizinhança (EPIV) (...) a qualidade de vida encontra-se associada ao bem-estar das pessoas e à dignidade humana (SOUZA, 2010, p. 49-50).

Assegurar-se uma boa qualidade de vida implica boas condições de trabalho, lazer, educação, saúde, segurança, meio ambiente, ou seja, boas condições para o bem-estar do cidadão e de seu desenvolvimento, o que envolve, no meio urbano, a distribuição democrática de serviços e equipamentos públicos e a disponibilização equânime das benesses que possam advir destes.

Loboda e De Angelis (2005), concordam que a qualidade de vida, na urbe, particularmente, está diretamente associada a fatores que estão reunidos na infra-estrutura, no desenvolvimento econômico-social e, em particular, àqueles ligados à questão ambiental.

Neste contexto, o objetivo imediato das normas urbano-ambientais consiste em organizar os espaços habitáveis, propiciando-se melhores condições de vida ao homem na comunidade, disciplinando a proteção da qualidade do meio ambiente artificial, natural, cultural e do trabalho (SILVA, 2010). A finalidade mediata das normas, por seu turno, está na melhoria da qualidade de vida do ser humano (SALAZAR JR, 2011).

A qualidade de vida dos cidadãos, portanto, crescentemente, tem sido associada à qualidade do meio ambiente urbano. Assim, os planos urbanos, antes preocupados basicamente com o controle do uso do solo, voltam sua atenção, hoje, também para questões ambientais urbanas (SILVA, 2011).

As cidades industrializadas, com a expansão dos índices de utilização dos automóveis, por exemplo, tem sofrido impactos ambientais, que afetam a qualidade do ar, os níveis de ruído, os projetos das cidades e a qualidade de vida em geral. A ideia da “qualidade de vida”, decerto, assumiu importância decisiva na política urbana e ambiental (GOLDBLAT, 1996).

Passou-se a se utilizar de discurso político relativamente à qualidade de vida, definindo-se a política urbana como um conjunto de princípios e ações que têm por objetivo assegurar a todos o direito à cidade. Este direito entendido como o conjunto de medidas que promovam a melhoria da qualidade de vida mediante a adequada ordenação dos espaços urbanos, de modo a permitir sua adequada fruição pelo homem, preservando do processo de espoliação urbana (SILVA, 2011). Para Souza,

> o direito à cidade é o paradigma para a observância das funções sociais da cidade, que estarão sendo respeitadas quando as políticas públicas forem voltadas para assegurar, às pessoas que vivem nas cidades, o acesso à terra

> urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações (SOUZA, 2010, p. 64).

O cumprimento da função sócio-ambiental de uma determinada cidade compreende o oferecimento efetivo de boas condições de moradia, transporte, recreação e condições satisfatórias de trabalho aos seus moradores, e disponibilização de um meio ambiente equilibrado e sustentável, para que o bem-estar e a adequada qualidade de vida sejam alcançados por todos, nas presentes e futuras gerações (SANT'ANNA, 2011).

Em meio à recente exacerbação da necessidade de qualificação do meio urbano, e ao reconhecimento legal dessa necessidade, por meio da Constituição Federal, das Leis e Regulamentos Urbanísticos, um dos grandes desafios impostos aos gestores das cidades contemporâneas, portanto, tem sido se dispor a corrigir os desajustes sócio-ambientais das cidades, caóticas, que se tornam ambiente vulnerável às atuações do mercado imobiliário, promovendo um quadro urbano em que o acesso à natureza saudável, ao verde e aos benefícios ambientais via de regra, tem sido mal distribuído entre as diversas camadas da população.

Percebe-se notória e desinibida apreensão, pela esfera privada, dos recursos da natureza. Entretanto, estes bens, sabidamente, são bens de caráter difuso, portanto, pertencente a todos, e insuscetíveis de divisão e apropriação (SIRVINSKAS, 2012), devendo ser protegidos em prol, tanto das presentes, quanto das futuras gerações, garantindo-se uma equidade intergeracional (LEITE E AYALA, 2010).

Entretanto, a realidade, vivenciada com maior ênfase nas grandes cidades, esboça que o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (previsto no artigo 225 da Constituição), na urbe, passa a ser entendido como um direito de poucos, tal qual privilégio, expressando um quadro socioambientalmente injusto, segregacionista.

A atual estrutura morfológica das cidades envolve processos de seleção, distribuição e regulação que afetam a vida social e o espaço público, num contexto marcado pelos fluxos globais da economia, no qual o mercado imobiliário e as estratégias de *marketing* são vetores importantes (IVO, 2012) e interferem nos diversos setores, sociais, ambientais, por exemplo, ainda que à revelia do cumprimento das previsões legais e da satisfação das funções socioambientais da cidade, trazendo prejuízo aos interesses conjuntos da população citadina.

A indevida apropriação da natureza é realizada, sobretudo, porque há, de acordo com Kowarick (1979), certa fragilidade nas organizações populares para interferir nos processos

decisórios, o que confere grande liberdade de ação aos grupos privados, que se encontram inteiramente voltados para a obtenção de lucros.

Para agravar tal situação, presenciam-se as dificuldades da gestão pública urbana (MARTINS, 2011) além uma postura permissiva por parte do Poder Público das metrópoles brasileiras, frente aos movimentos especulativos do mercado imobiliário, que submetem a organização do espaço urbano aos interesses e demandas do capital imobiliário (CARVALHO e PEREIRA, 2008).

Adicione-se que a intensificação da industrialização, acumulação e especulação, observáveis com maior ênfase nas metrópoles, ocasionou a sobreposição dos interesses imobiliários privados, com o direcionamento dos investimentos públicos à dinâmica de valorização-especulação do sistema imobiliário construtor (KOWARICK, 1979).

No Brasil, podem ser citados vários exemplos de apropriação da natureza na cidade pelo setor imobiliário, explorada pelo marketing de venda dos imóveis. De forma ilustrativa, cite-se, a cidade de São Paulo, por representar a maior metrópole brasileira e, concomitantemente, um dos lugares no país onde a natureza na cidade é mais escassa (HENRIQUE, 2009). Em São Paulo, objetos associados à ideia de natureza adquirem alto valor econômico, fator que estimula a atuação do mercado imobiliário, no sentido de "vender" uma natureza que, em verdade não existe, mas que os compradores aceitam acreditar existir. Verifica-se em propagadas deste quilate o que Lefebvre (2011) considera uma transcendência à cotidianidade.

> Após todo o processo de ocupação da cidade, de todo o desenvolvimento técnico da sociedade ocidental, encontrar verde nativo das matas brasileiras num bairro completamente urbanizado de São Paulo (...) não é apenas uma ilusão, como se transforma no mais puro ato enganador que o 'marketing verde' propaga(Henrique, 2009, p.141).

A situação descrita no exemplo supracitado ocorre em diversas outras cidades, do país, a exemplo de Salvador, onde os interesses do mercado capitalista prevalecem, em detrimento das reais carências inerentes aos centros urbanos, nos tempos hodiernos.

Constrói-se e se vende o "concreto" maquiado por uma idéia do "verde", a ilusória garantia do *viver-verde como um bem-viver*, para compradores que tem poder aquisitivo suficiente para se iludir, para crer ver o invisível que o marketing imobiliário torna visível por meio de práticas de *greenwashing*, nos empreendimentos imobiliários. Rocha considera que

> os marketeiros ocupam papel importante na construção da invisibilidade e visibilidade da cidade, separando os legítimos interesses da população,(...)dos interesses demagógicos que ocultam propositadamente os males da cidade,(...)através da construção da cidade-vitrine, da cidade-

> espetáculo, da cidade que ofusca a miséria, a violência, a ausência de solidariedade e a cidadania com seus fogos de artifício, suas festas e seus balangandãs. Esta cidade é constantemente construída e destruída nos outdoors, cartões-postais e cadernos de turismo, pela força da mídia na sociedade, requerendo dos construtores da invisibilidade e visibilidade um permanente diálogo na tentativa de se alcançar uma cidade mais justa, democrática e agradável, pelo resgate da cidadania (2003, p. 66-67).

Segundo Lefebvre (2011, p.27), "as pessoas se representam a si mesmas através daquilo que lhes falta ou que acreditem faltar. Nesta relação, o imaginário tem mais poder". Para o autor, esta realidade ilusória, criada pelo marketing imobiliário, configura o "imaginário do habitat", onde está presente o sonho, a saúde, afastados da cidade "má e malsã". Não mais se vende uma moradia ou um imóvel, mas o urbanismo, que passa a ser reconhecido como valor de troca. E tudo isso acontece (surpreendentemente ou não), conforme afirmado anteriormente, sob os auspícios do Poder Público.

1.1. *Greenwashing* Imobiliário

Nesse contexto, tem sido observado, em especial nas grandes cidades, a proliferação de um fenômeno que se configura como espécie de Greenwashing, desta vez, voltado ao mercado imobiliário.

O termo *greenwashing* foi atribuído, pela primeira vez, em 1989, em publicação da Revista *New Scientist* como um neologismo que faz referência à modificação que visa ocultar ou dissimular algo. Indica a injustificada apropriação de conceitos ambientalistas por parte de organizações ou pessoas mediante uso de técnicas de *marketing*. Tal prática tem como objetivo criar uma imagem positiva, diante da opinião pública, acerca do grau de responsabilidade ambiental dessas organizações ou pessoas, bem como de suas atividades e produtos, ocultando ou desviando a atenção de impactos sociais e ambientais negativos, por elas gerados (HOFFMAN e HOFFMAN, 2009; BRUNDTLAND, 2012).

Este processo de "lavagem verde" dos empreendimentos, certamente, tem sido útil à persuasão do mercado consumidor dos imóveis, bem como tem se constituído em argumento "politicamente bem visto", que, por diversas vezes, encobre a burla ao arcabouço legal ambiental existente.

A instrumentalização de conceitos "verdes" tem sido tal que economistas contemporâneos consideram a existência de um "capital natural". A "valorização ao vivo", o "valor econômico intrínseco da natureza" e o "valor dos serviços prestados pela natureza" são agora objetos de estudo primordiais do Banco Mundial, do Programa da Nações Unidas para

o Meio Ambiente (Pnuma), da Organização para Cooperação e o Desenvolvimento Econômico (OCDE), da União Europeia (HARRIBEY, 2014).

No que se refere a atuação do mercado no urbanismo contemporâneo, observa-se que os empreendedores imobiliários têm se utilizado de propostas baseadas em um modelo ideal de vida na cidade, em que a mera associação à natureza constitui-se em estratégia de *marketing* e valorização de imóveis (SERPA, 2011).

Os imóveis, condomínios, empreendimentos são revestidos por uma "lavagem verde", impregnados por discursos que perpassam conceitos ecológicos e sustentáveis. Buscam, portanto, corresponder a uma "imagem" de caráter mercadológico, uma "vitrine" a ser exibida, a ser consumida como mercadoria (LEFEBVRE, 2011), via de regra, visando atender aos anseios das classes dominantes (HENRIQUE, 2009). Tal tendência não pode e não deve ser ignorada pelos estudos jurídicos.

O sugestionamento, pelo mercado imobiliário, da exclusivização da natureza na cidade, instrumentalizada enquanto bem comprável, decerto, está em desacordo com seu caráter de bem difuso e fere a previsão Constitucional de que "todos tem direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado" (artigo 225).

Tal prática, adotada pelo mercado imobiliário, enseja o estabelecimento de configuração urbana socioambientalmente injusta. Os empreendimentos, via de regra, acentuam as diferenças sociais no espaço construído, partem a cidade em pedaços distintos, marcados por diferenciação no direito à cidadania e ao conforto ambiental, configurando um espaço urbano mais complexo e criando maiores dificuldades para mudanças (GORDILHO-SOUZA, 2008).

Utilizando-se de propostas de segurança e qualidade de vida relacionada a conceitos e ideais ecológicos (CARVALHO e PEREIRA, 2008), os empreendimentos com essa vertente, muitas vezes são inseridos no solo urbano, em descompasso com a legislação urbanística e ambiental vigente (SILVA, 2010; FREITAS, 2011).

Os empreendedores de tais obras muitas vezes burlam os planos diretores municipais, comprometendo-se em desenvolver ações de responsabilidade ambiental, mas, em verdade, priorizando os interesses privados em detrimento dos interesses coletivos (HENRIQUE, 2009).

2. Uso da "Estratégia Verde" como instrumento de valorização imobiliária na sociedade de risco

A emergência da sociedade de risco mencionada por Ulrich Beck, fez que, crescentemente, houvesse a difusão do interesse de parcela da sociedade moradora das grandes cidades, pelo convívio com a natureza, visto enquanto privilégio, instrumento qualificador da vida urbana.

Sociedade de risco consiste em modelo sociológico, desenvolvido por Ulrich Beck, que descreve o estado em que se encontra a sociedade pós-moderna diante da organização capitalista dos processos de exploração dos recursos naturais, em que os perigos e os riscos advêm das mais diversas origens, o que dificulta o controle desses problemas por parte dos diversos setores da sociedade, entre os quais, a sociedade civil, as organizações associativas, as instituições públicas ou privadas(LEITE E AYALA, 2002).

Menezes (2003) considera que o risco é fruto da modernidade, e, como consequência da globalização e do progresso da ciência, que se desenvolveu de diversas maneiras, principalmente sem a necessária sustentabilidade, dando ensejo à crise ambiental. De acordo com Castro,

> os riscos advindos dessa incontrolável sede do homem de explorar o meio ambiente encontram-se fora da órbita de seu conhecimento, passando, então, a ocupar uma posição de insegurança, de futuro incerto para sociedade contemporânea (CASTRO, 2003, p.146).

A sociedade de risco convive com problemas como a poluição atmosférica, do solo, das águas, sonora, visual, os desmatamentos, a diminuição da camada de ozônio, para citar alguns. São notícias de guerra, fome, acidentes nucleares, risco de armas biológicas, a miséria de grande parte da população. São fatores que afetam a qualidade de vida dos cidadãos e a dignidade do meio ambiente (MENEZES, 2003).

A palavra-chave da sociedade de risco é “insegurança”. Hoje, se vive num ambiente inseguro, tanto do ponto de vista social quanto urbano-ambiental, diante do paradoxo entre o desenvolvimento das ciências, da tecnologia e os desequilíbrios e incertezas sociais e ambientais que podem acontecer.

Diante do problema de risco, o atual modelo de Estado, está pouco apto a lidar com padrões de imprevisibilidade. Em meio à lacuna gerada por essa ineficiência do Estado em lidar com a vulnerabilidade sócio-ambiental, constata-se que o mercado capitalista passou a utilizar a natureza, nas cidades, como objeto rentável, apropriando-se dela, de forma exploratória, enquanto mercadoria. Castells (1983, p.491), ao abordar o processo de “mercadorização” da natureza pelo capitalismo ressalta que se trata de processo de privatização dos recursos naturais: “nada pode escapar ao grande capital; no interior de uma lógica capitalista dominante, tudo, absolutamente tudo, pode tornar-se mercadoria”.

Desta forma, concomitantemente aos discursos em defesa da natureza, têm sido constantes deturpações das considerações ambientalistas, traduzidas em exploração do patrimônio natural, pelos diversos setores de mercado, entre os quais, o de cosméticos, o alimentício, o imobiliário (HENRIQUE, 2009).

> Apesar dos discursos presentes sobre a 'destruição' da natureza pelos agentes do capitalismo, devido às características de cada momento do modo de produção capitalista, se produza uma natureza particular e de interesse, sob a ótica do capital, daquele conjunto momentâneo das situações. Assim, o capitalismo não destrói a natureza, mas sim a transforma e a produz constantemente, na busca ininterrupta pelo lucro e pela valorização constante das mercadorias e dos objetos (IDEM, p.104).

Por via de consequência, o mercado imobiliário, em especial, apropria-se da natureza na cidade, como forma valorizar seus empreendimentos. O marketing imobiliário, em muitos casos, difunde a ideia de que o *bem-viver* na cidade está associado ao "viver verde", ao convívio próximo à natureza, ou ao mero sugestionamento deste convívio, por meio de nomenclaturas e da utilização de conceitos "verdes", como o "eco", o "sustentável", entre outros, atrelados aos empreendimentos. Tal processo leva ao aumento do valor destes imóveis, atraindo consumidores de alto poder aquisitivo, dispostos a pagar exorbitantes valores monetários para desfrutar de suposto convívio saudável junto à natureza. Maricato considera que

> é evidente que a publicidade insistente e a mídia, de um modo geral, têm um papel especial na dissimulação da realidade do ambiente construído e na construção da sua representação, destacando os espaços de distinção. É evidente também que a representação ideológica é um instrumento de poder - dar aparência de "natural" e "geral" a um ponto de vista parcial, que nas cidades está associado aos expedientes de valorização imobiliária. A representação da cidade encobre a realidade científica (MARICATO, 2002, p. 165).

De acordo com Lefebvre (2011, p.32), os promotores de venda apresentam projetos com "ocasião e local privilegiados: lugar de felicidade numa vida quotidiana miraculosa e maravilhosamente transformada".

> Os clientes/consumidores/adoradores da natureza são dominados e não percebem que esta natureza vendida não passa de uma mentira, um engodo. Estes empreendimentos transformam, desta maneira, a natureza numa 'coisa-mercadoria' onde estas passam a ter seu valor definido em função das ideologias impregnadas em seu conteúdo e aparência (HENRIQUE, 2009, p.108).

A natureza na cidade, embora seja reconhecida como uma necessidade e um direito, tem sido instrumentalizada e propagada pelas possibilidades de consumo da moradia. Criam-

se as necessidades de acordo com a renda do comprador dos imóveis e a natureza torna-se uma mercadoria para poucos consumidores, escolhida em função do aumento do valor de troca dos empreendedores imobiliários. Para os agentes do mercado imobiliário, a natureza na cidade não é uma necessidade coletiva, e a exclusão é exercida a serviço da acumulação (GORDILHO-SOUZA, 2008).

> A cidade cresceu, neste século, para atingir um ambiente construído fisicamente complexo, caótico, maltratado, de desrespeito aos recursos naturais e, na questão socioespacial, marcado por uma intensa segregação de renda, conjugada a uma ampla exclusão dos benefícios urbanísticos – uma cidade sem cidadania. Enfim, um quadro de difícil intervenção para sua melhoria, que desafia novas formas de pensar e de intervir na cidade (IDEM, p. 265).

Nesse contexto, os compradores dos "imóveis-verdes" se dispõem a pagar os altos valores monetários, para usufruir do que se considera uma natureza congelada, carregada de ideologia, transformada em cartão postal, em fetiche. Em conformidade com Santos (2000), os compradores pagam para ser enganados. Henrique salienta que "esta natureza artificial, produto da ação humana e, de mentira, (...) encontra-se hoje compromissada com uma felicidade capitalista" (2008, p.204).

A falta de veracidade do uso da natureza pelo marketing imobiliário reside, sobretudo, no fato de que se busca acobertar os males da cidade, ofuscando-se a miséria, a violência, a falta de solidariedade e de cidadania (ROCHA, 2003). Transmite-se a ideia de que, morando "próximo à natureza", o cidadão livra-se dos tantos problemas inerentes à realidade atual das grandes cidades, em uma espécie de fuga-permanência das metrópoles contemporâneas.

Lefebvre (2011,p.33) considera que todas as condições se reúnem "para que exista uma dominação perfeita, para uma exploração apurada das pessoas, ao mesmo tempo como produtores, como consumidores de produtos, como consumidores de espaço".

Com a "estratégia verde", pretende-se a difusão de um mundo encantado, perfeito, repleto de ilusões, longe do "mal" das cidades. Cria-se uma utopia infantilóide acerca da possibilidade de se viver em lugar de sonhos e plenitude do "bem", a partir da representação glamourizada, reificada e caricaturizada da natureza, que é vista como se numa tela de cinema. A este processo Harvey (2000, p.219) conceitua como "Disneyficação da Natureza".

No atual contexto de sociedade de risco, a situação de fragilidade do habitante da cidade, muitas vezes o expõe à fácil captura por este mercado que, detectando esta lacuna, propaga a estratégia do "eco-discurso", uma espécie de *marketing verde* (POLONSKY,

1994), aparentemente condizente com os anseios da população, mas, em verdade, dissonante dos objetivos coletivos das leis e das funções sociais da cidade (SOUZA, 2010).

A atratividade e a disseminação do "discurso ambiental" podem contribuir, portanto, para obscurecer a amplitude do seu significado, favorecendo a utilização indevida dos conceitos, a deturpação dos dispositivos legais, promovendo-se a valorização dos imóveis e ludibriando o público alvo, por meio de promessas que podem ser enganosas. Com intuito de oferecer discussão neste sentido, procederemos ao enfoque especial à cidade de Salvador.

3. Proliferação dos "eco-empreendimentos" no contexto da cidade de Salvador

A cidade de Salvador, entre os anos de 1940 e 1950, devido, sobretudo, a um processo migratório intenso, sofreu crescimento demográfico e gerou modificação da sua estrutura espacial, em decorrência de fatores como a reestruturação funcional do centro da cidade. Até os anos quarenta, este setor da cidade abrigava a população de alta renda, mas a partir desse período, passou a ser ocupada pela população de baixa renda. Este processo ensejou a expansão para a periferia urbana (CARVALHO e PEREIRA, 2008).

Nos anos de 1980 iniciou-se o delinear de um novo centro urbano na cidade, com a construção da Avenida Paralela, do Centro Administrativo da Bahia, da nova Estação Rodoviária e do Shopping Iguatemi, impulsionado por grandes empreendimentos públicos e privados realizados na década anterior. Essa mudança de localização do centro urbano direcionou a expansão urbana no sentido da orla norte e contribuiu para o gradativo esvaziamento do centro tradicional, localizado na área antiga da cidade.

Neste mesmo período, a instalação do Pólo Petroquímico de Camaçari (cidade industrial, localizada a 41km da capital Salvador), a construção da Estrada do Coco, que tornava o acesso entre Salvador e Lauro de Freitas (cidade que se conurbava com a Capital) facilitado, gerou ampliação dos investimentos imobiliários no setor, que passou a abrigar empreendimentos mais qualificados, inclusive os "eco-empreendimentos", a exemplo do "Vilas do Atlântico". Projetado como novo conceito de moradia, que associava a vida saudável integrada à natureza, idealizando a proposta de comunidade homogênea que viveria longe da criminalidade e de outros males urbanos, tão presentes na capital do estado e nas grandes cidades (IDEM).

Destaca-se que, a partir do ano de 2007, em Salvador e Região Metropolitana, houve vigoroso investimento no setor da construção que deu ensejo a críticas quanto ao fato de os processos de verticalização e densificação terem se expandido desassociados de uma

ampliação do sistema viário, da melhoria da infraestrutura urbana e da criação de áreas públicas. Destaque-se, ainda, que a proliferação dos imóveis, em geral, era desprovida dos necessários estudos de impacto em áreas de proteção cultural, ambiental e paisagística (GORDILHO-SOUZA, 2008).

Nesse contexto, observou-se que a multiplicação modernização dos empreendimentos imobiliários, estava em dissonância com o contexto urbano soteropolitano, que não acompanhava este desenvolvimento do setor privado. O mercado imobiliário, aproveitando-se desta lacuna, buscou creditar às suas incorporações caráter sanador das carências e mazelas urbanas, por meio da oferta de infra-estruturas cada vez mais complexas e, muitas das vezes, propondo um bem-viver vinculado à natureza.

Setores como o da Avenida Paralela, Horto Florestal, Iguatemi, Orla Atlântica, entre outros, ricos em recursos vegetais e outros atributos naturais, com presença de resquícios de Mata Atlântica, passaram a ser apropriados pelo mercado imobiliário, muitos com capital estrangeiro, produzindo imóveis adquiridos por compradores de outros países, sobretudo, portugueses e espanhóis (HENRIQUE, 2009).

A "estratégia verde" como um meio de persuasão passou a ser observada, desde a mera utilização das nomenclaturas "ecologicamente corretas", que sugestionam o publico alvo, até o oferecimento concreto de "vantagens ambientais" inclusive, por meio da apropriação indevida do bem ambiental, através do acesso exclusivo a praias, reservas naturais e áreas de preservação ambiental, com notórios indícios de segregação e ilegalidade, tendo como agravante o apoio do Poder Público local.

Observa-se, na esfera política, os municípios, a exemplo de Salvador, têm aprovado Planos Diretores que viabilizam o investimento do capital imobiliário, impulsionados pelo desejo de aumento de arrecadação de IPTU, entre outras vantagens.

Em Salvador, é cada vez mais comum a atuação dos poderes públicos incentivando e viabilizando a difusão dos "eco-empreendimentos", sob a justificativa de promover um suposto desenvolvimento sustentável da cidade.

Entretanto, constata-se na capital baiana, um paradoxo à "sustentabilidade urbana" (SERPA, 2006, p. 12). A questão ambiental, em particular, tem sofrido severas críticas. Observa-se ampla devastação do patrimônio ambiental urbano na cidade, em especial, por parte dos interesses imobiliários, que via de regra têm sido privilegiados, em detrimento da conservação da qualidade de vida da população e da manutenção de ambiente urbano saudável e democrático.

A qualidade ecológica não tem se constituído em critério determinante às operações da regulação urbana, de proteção e requalificação ambiental. Nesse contexto, áreas consideradas de preservação ou de conservação não têm recebido a gestão adequada dos poderes públicos.

De acordo com as discussões predominantes dos estudiosos da área, via de regra, as obras municipais ambientalmente invasivas, por vezes, propostas pela iniciativa privada, têm sido acatadas pela gestão municipal, ainda que estejam conflitantes com o disposto no Plano Diretor e na legislação ambiental em vigor.

A argumentação desenvolvimentista tem servido oportunamente aos interesses do mercado, desrespeitando o patrimônio ambiental da cidade de Salvador, a revelia dos interesses coletivos.

Em Salvador existem "ilhas da modernidade" (CARVALHO e PEREIRA, 2008, p. 81), que permitem aos cidadãos abastados desfrutar de um estado de fuga-permanência na cidade. Por um lado, busca-se a fuga, nos empreendimentos que sugestionam o "viver-verde", o viver com a natureza no meio urbano, renegando-se a cidade desajustada, caracterizada por serviços públicos insatisfatórios e estrutura sócio-ambiental caótica; e, paralelamente, opta-se pela permanência na mesma urbe, uma vez que os empreendimentos se localizam na metrópole e, por vezes, falseiam o viver com a natureza por meio de "eco-nomenclaturas" inócuas, que apenas costumam cumprir o papel da persuasão do público consumidor.

Os "eco-empreendimentos" se apropriam do discurso em que o viver-verde é tido como um meio de bem-viver, e se apresentam como um *pseudo-upgrade* sócio-ambiental em meio a urbe desgastada, cujos gestores não conseguem satisfazer os anseios da população por melhor qualidade de vida urbana. Os imóveis são responsáveis, também, por impactos de vizinhança e resultam em prejuízos para a população economicamente carente.

> O *boom* imobiliário recente que ocorre nas grandes cidades do pais, incluindo Salvador, (...) vem atender a demanda reprimida das classes médias, mas, por outro lado, tem implicado na elevação dos custos de construção e de valores dos imóveis, o que traz impactos negativos para a premente produção de imóveis de interesse social, diante da intensa especulação fundiária sobre os vazios remanescentes (GORDILHO-SOUZA, 2008, p. 435).

Neste âmbito, faz-se referência à necessidade da existência de políticas públicas que contemplem a qualificação do ambiente urbano, e possam satisfazer, de forma duradoura, os anseios pela dignificação do cotidiano da urbe, evitando-se a instrumentalização das fragilidades ambientais deste meio, em favor de estratégias de marketing do mercado

imobiliário, cujo principal comprometimento está na ampliação dos lucros e não na satisfação do bem-estar dos cidadãos.

Considerações Finais

Observa-se no contexto das metrópoles contemporâneas que um dos grandes desafios à gestão e ao desenvolvimento das cidades está na exacerbação das questões relativas à *corrida* pró-qualidade de vida no meio urbano.

A configuração moderna de sociedade de risco ambiental, caracterizada, nas cidades, pela vulnerabilidade da natureza e realidade social caótica, aliada às dificuldades da gestão pública urbana em efetivar os preceitos constantes na legislação urbano-ambiental, gera lacuna.

Esta lacuna permite forte atuação do mercado imobiliário, na medida em que favorece a captura do discurso que associa qualidade de vida urbana aos conceitos pró-ambiente, instrumentalizados em favor da valorização dos imóveis. Ainda, por vezes, a proposta de qualificação de vida urbana, por parte dos empreendimentos, se faz de modo parcial, excludente ou mesmo falseada, por meio de "maquiagem verde", em espécie de *greenwashing* imobiliário.

Neste contexto, a atratividade e a relativa disseminação do "discurso ambiental" podem contribuir para obscurecer a amplitude do seu significado, favorecendo a utilização indevida dos conceitos, promovendo a valorização dos imóveis e ludibriando o público alvo, por meio de promessas que podem ser enganosas.

Em Salvador, é cada vez mais comum a atuação dos poderes públicos incentivando e viabilizando a difusão dos "eco-empreendimentos", sob a justificativa de promover um suposto desenvolvimento sustentável da cidade. Entretanto, constata-se na capital baiana, um paradoxo à "sustentabilidade urbana", uma vez que a proliferação dos empreendimentos tem estado associada, via de regra, à devastação de áreas de preservação, inclusive porções remanescentes de Mata Atlântica do Município.

Observa-se necessidade da existência de políticas públicas que contemplem a qualificação do ambiente urbano, respeitando os preceitos legais e satisfazendo, de forma duradoura, os anseios pela dignificação do cotidiano na urbe, evitando-se a instrumentalização dos recursos e valores ambientais, em favor de estratégias de marketing do mercado imobiliário, cujo principal comprometimento está na ampliação dos lucros e não na satisfação do bem-estar dos cidadãos.

Referências

ALFONSIN, Betânia de Moraes. **A Política Urbana em disputa**: desafios para a efetividade de novos instrumentos em uma perspectiva analítica de Direito Urbanístico Comparado (Brasil, Colômbia e Espanha). Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional). Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2008.

ANGELO, Cláudio. Há abuso no uso de 'sustentabilidade', diz criadora do termo. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 22 mar. 2012, Ambiente. Disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/ambiente/2012/03/1065497-ha-abuso-no-uso-de-sustentabilidade-diz-criadora-do-termo.shtml>. Acesso em: 10 nov. 2014.

BARROSO, Daniella Almeida. O verde como estratégia de valorização imobiliária: a formação de um projeto urbanístico em São Paulo. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, n. 18, p. 157-172, 2007. Disponível em: <http://www.cadernosmetropole.net/download/cm_artigos/cm18_109.pdf>. Acesso em: 20.07.2014.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 29.09.2014.

_____. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Dispõe sobre o Estatuto das Cidades e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 29.09.2014.

CARVALHO, Inaiá Maria Moreira de; PEREIRA, Gilberto Corso. As "cidades" de Salvador. In: CARVALHO, Inaiá Maria Moreira de; PEREIRA, Gilberto Corso (Orgs.). **Como anda Salvador e sua região metropolitana**. Salvador: Edufba, p. 81 – 107, 2008.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Tradução: Arlene Caetano. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CASTRO, Raquel Araújo. A hermenêutica constitucional americana na sociedade pós-moderna: uma contribuição para a defesa do meio ambiente. **Revista de Direito Ambiental**, São Paulo, n. 32, p.145-158, 2003.

CIDADE, Lucia Cony Faria. Política, sociedade e ambiente: caminhos entrelaçados na pesquisa urbana e regional. In: RIBEIRO, Ana Clara Torres; LIMONAD, Ester; GUSMÃO, Paulo Pereira de (Orgs.). **Desafios ao Planejamento**: produção da metrópole e questões ambientais. Rio de Janeiro: Letra Capital/ANPUR, 2013, p. 137-153.

COSTA, Heloísa soares de Moura. A trajetória da temática ambiental no planejamento urbano no Brasil: o encontro de racionalidades distintas. in: COSTA, Geraldo Magela; MENDONÇA, Jupira Gomes de (Orgs.). **Planejamento urbano no Brasil**: trajetória, avanços e perspectivas. Belo Horizonte: C/Arte, 2008, p. 80-92.

FREITAS, Willian de Souza. A impossibilidade jurídica da instituição do loteamento fechado. In: DALLARI, Adilson Abreu; DI SARNO, Daniela Campos Lobório (coord.). **Direito Urbanístico e Ambiental**. Belo Horizonte: Fórum, p. 245 – 267, 2011.

GOLDBLATT, David. **Teoria social e ambiente**. Tradução: Ana Maria André. Lisboa: Instituto Piaget, 1996.

GORDILHO-SOUZA, Angela. **Limites do habitar**: segregação e exclusão na configuração urbana contemporânea de Salvador e perspectivas no final do século XX. 2. ed. Salvador: Edufba, 2008.

HARRIBEY, Jean-Marie. Criar riqueza, não valor. **Le Monde Diplomatique Brasil**, São Paulo, fevereiro de 2014. Sobre capitalismo e morcegos.

HARVEY, David. **Espaços de Esperança**. São Paulo: Loyola, 2000.

HENRIQUE, Wendel. **O Direito à Natureza na Cidade**. Salvador: Edufba, 2009.

HOFFMAN, Jane; HOFFMAN, Michael. What is Greenwashing? **Scientific American**, 1º abr. 2009, Energy & Sustainability. Disponível em: <http://www.scientificamerican.com/article/greenwashing-green-energy-hoffman/>. Acesso em: 10 nov. 2014.

IVO, Any Brito Leal. Jardins do Éden: Salvador, uma cidade global-dual. **Caderno CRH**. Salvador, n. 64, p. 131-146, 2012.

KOWARICK, Lúcio. **Espoliação Urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. 5.ed. São Paulo: Centauro, 2011.

LEITE, José Rubens Morato; AYALA, Patryck de Araújo. **Dano Ambiental**: do individual ao extra patrimonial. 3. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

_____. **Direito Ambiental na Sociedade de Risco**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2002.

LOBODA, Carlos Roberto; DE ANGELIS, Bruno Luiz Domingos. Áreas verdes públicas urbanas: conceito, usos e funções. **Revista do Centro de Ciências Agrárias e Ambientais(Ambiência)**, Guarapuava, n. 1, p. 125-139, 2005. Disponível em: <http://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=1&ved=0CCEQFjAA&url=http%3A%2F%2Frevistas.unicentro.br%2Findex.php%2Fambiencia%2Farticle%2Fdownload%2F157%2F185&ei=Db7gU-zZIYmhyATWhYGADw&usg=AFQjCNFQanfWlPRf8w3qhf-2y8kWTIlQZw&bvm=bv.72197243,d.aWw>. Acesso em: 11.02.2013.

MARICATO, Ermínia. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias: planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otília Beatriz Fiori; VAINER, Carlos B.; MARICATO, Ermínia (Orgs.). **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. 3.ed. Petrópolis: Vozes, 2002, p. 121-192.

_____. **Brasil, cidades:** alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2001.

_____. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

MARTINS, Maria Lucia Refinetti. São Paulo, centro e periferia: a retórica ambiental e os limites da política urbana. **Revista Estudos Avançados**,São Paulo, n. 71, p. 1-10, 2011**.** Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-40142011000100005> . Acesso em: 03.03.2013.

_____.Sociedade e natureza no meio ambiente urbano. In: RIBEIRO, Ana Clara Torres; LIMONAD, Ester; GUSMÃO, Paulo Pereira de (Orgs.). **Desafios ao Planejamento**: produção da metrópole e questões ambientais. Rio de Janeiro: Letra Capital/ANPUR, 2013, p. 154-170.

MENEZES, Paulo Roberto Brasil Teles de. O direito do ambiente na era de risco: perspectivas de mudança sob a ótica emancipatória. **Revista de Direito Ambiental**, São Paulo, n. 32, p. 123 – 144, 2003.

POLONSKY, Michael Jay. An Introduction To Green Marketing. **Electronic Green Journal**, Califórnia, 1994. Disponível em: <http://escholarship.org/uc/item/49n325b7>. Acesso em: 05 nov. 2014.

ROCHA, Luiz Carlos. **Políticas Públicas de lazer no Subúrbio Ferroviário**: (in)visibilidade na dinâmica da cidade de Salvador. Dissertação (Mestrado em Educação) - Universidade do Estado da Bahia, Salvador, 2003. Disponível em: <http://www.cdi.uneb.br/pdfs/dissertacao/2003/luiz_carlos_rocha.pdf>. Acesso em: 20.09.2012.

SALAZAR JR., João Roberto. O Direito Urbanístico e a tutela do meio ambiente urbano. In: DALLARI, Adilson Abreu; DI SARNO, Daniela Campos Libório (Coord.). **Direito Urbanístico e Ambiental**. Belo Horizonte: Fórum, 2011, p. 137 - 150.

SANT'ANNA, Mariana Senna. Planejamento Urbano e Qualidade de Vida – da Constituição Federal ao Plano Diretor. In: DALLARI, Adilson Abreu; DI SARNO, Daniela Campos Libório (Coord.). **Direito Urbanístico e Ambiental**. Belo Horizonte: Fórum, 2011, p. 117–136.

SANTOS, Milton. **Território e sociedade**. Entrevista com Milton Santos. 2. ed. São Paulo: Fundação Perseu Abramo, 2000.

SERPA, Angelo. Apropriação social *versus* requalificação dos parques e praças na capital baiana. In: ESTEVES JUNIOR, Milton; URIARTE, Urpi Montoya (Orgs.). **Panoramas Urbanos:** reflexões sobres a cidade. Salvador: Edufba, 2003, p. 121 - 139.

_____. Gestão Territorial do sistema de parques públicos em Salvador, Bahia: contradições e paradoxos. **Revista Raega, o espaço geográfico em análise**, Curitiba, n. 12, p. 7-19, 2006. Disponível em: <http://ojs.c3sl.ufpr.br/ojs-2.2.4/index.php/raega/article/view/6208/7252>. Acesso em: 12.03.2013.

_____. **O espaço público na cidade contemporânea**. São Paulo: Contexto, 2011.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 2010.

_____. **Direito Ambiental Constitucional**. 9. ed. São Paulo: Malheiros, 2011.

SIRVINSKAS, Luís Paulo. **Manual de Direito Ambiental**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

SOUZA, Demétrius Coelho. **O meio ambiente das cidades**. São Paulo: Atlas, 2010.